PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION
RMR de Kelowna

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : printemps 2010

Faits saillants pour Kelowna

• La demande d'habitations neuves et de logements existants devrait s'accroître au rythme de la relance de l'économie de la région de Kelowna et de la Colombie-Britannique.

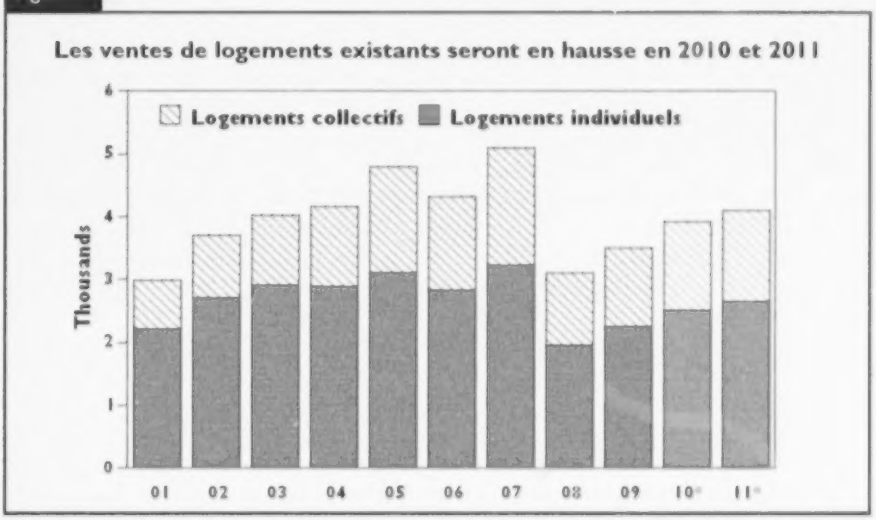
• Les ventes de logements existants vont augmenter cette année et l'an prochain. La montée des taux d'intérêt viendra toutefois modérer la croissance de la demande de logements plus tard en 2010 et durant le premier semestre de 2011.

• On peut s'attendre à ce que les prix de revente augmentent un peu, face à l'amélioration de la demande et à la diminution des inscriptions.

• La construction résidentielle va s'accélérer dans la région de Kelowna en 2010 et en 2011 grâce à un regain d'activité dans le segment des maisons individuelles.

Figure 1

Les ventes de logements existants seront en hausse en 2010 et 2011



Sources : OMREB, prévisions de la SCHL. Logements collectifs : appartements et maisons en rangée. Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble.

Table des matières

1 Faits saillants pour Kelowna

2 Les ventes de logements existants progresseront

3 La construction de maisons individuelles s'intensifiera en 2010 et 2011

4 Le taux d'inoccupation restera plus élevé que par le passé en 2010

4 Les perspectives d'emploi s'amélioreront en 2010

6 Résumé des prévisions

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse **www.schl.ca/marchedelhabitation**. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

Les ventes de logements existants progresseront

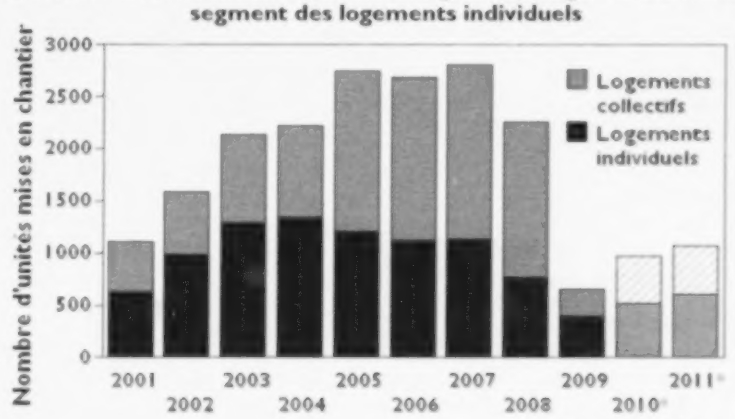
Sur le marché de la revente, le nombre de transactions va croître en 2010 et 2011, mais les gains réalisés à ce chapitre seront modestes. Le volume mensuel de ventes de maisons individuelles a nettement rebondi durant la deuxième moitié de 2009, affichant une hausse de 10 % ou plus d'une année à l'autre. La forte progression de l'activité observée sur ce marché l'an dernier s'est poursuivie en 2010, les acheteurs étant attirés par les prix réduits des habitations, le bon nombre d'inscriptions et les taux hypothécaires avantageux. Les ventes devraient toutefois plafonner en deuxième partie de 2010, car la montée des taux d'intérêt contribuera à faire monter les mensualités hypothécaires, ce qui affaiblira la demande de logements plus tard cette année. Dans une large mesure, la demande accumulée chez les accédants à la propriété a été satisfaite l'an dernier.

Les acheteurs d'habitations continueront de profiter de l'offre abondante sur le marché de l'existant. Le volume d'inscriptions, parmi tous les types d'habitations, restera élevé cette année. Les vendeurs se sont assagis et demandent des prix qui cadrent davantage avec la conjoncture actuelle sur le marché. Le marché de la revente de Kelowna, auparavant favorable aux acheteurs, s'est rapproché de son point d'équilibre en 2009, et il devrait rester équilibré pendant toute l'année 2010.

Les prix de revente devraient augmenter un peu en 2010 et 2011. Sous l'effet conjugué de l'offre abondante de logements inscrits et de la modeste croissance de la demande, les pressions à la hausse exercées sur les prix vont s'atténuer. Le prix des

Figure 2

La construction résidentielle s'accélérera grâce au regain d'activité dans le segment des logements individuels



Source : SCHL

maisons individuelles s'est stabilisé au milieu de 2009, après avoir suivi une tendance baissière amorcée au printemps 2008. La réduction des prix a contribué à une plus grande abordabilité des habitations et à la hausse des ventes de logements existants observée l'an dernier.

La demande de logements a surtout visé les habitations de prix modéré. Les maisons unifamiliales (individuelles et jumelés) d'un prix inférieur à 400 000 $ ont fait l'objet de 40 % des ventes en 2009, contre seulement 24 % en 2008. On peut s'attendre à ce que les ventes de maisons individuelles plus coûteuses se multiplient lorsque la demande des propriétaires souhaitant accéder à une habitation d'un cran supérieur se manifestera à nouveau.

Rutland, Westbank, Glenrosa et le noyau urbain de Kelowna seront les sous-marchés les plus abordables. Black Mountain, Glenmore, Lake Country, North Glenmore, Peachland et Shannon Lake sont les sous-marchés qui, plus que d'autres, attirent les acheteurs en quête de maisons individuelles de prix moyen. Southeast Kelowna, Dilworth Mountain, le secteur Mission et certains quartiers de North Glenmore, Lakeview Heights et West Kelowna sont les endroits où les propriétés se négocient aux prix les plus forts.

Quant à la demande de copropriétés et de maisons en rangée, elle devrait afficher une forte croissance cette année. Au premier trimestre, le nombre de ventes a plus que doublé par rapport au niveau inhabituellement faible enregistré au cours des trois premiers mois de 2009. À Kelowna, la reprise des ventes a été plus lente dans le segment des copropriétés l'an dernier que dans celui des maisons individuelles. Les habitations de villégiature et les résidences secondaires, deux secteurs qui jusqu'en 2008 affichaient le plus fort taux de croissance sur le marché des copropriétés de Kelowna, ont vu leur demande s'essouffler au rythme du ralentissement des économies nord-américaines. Les investisseurs se sont retirés du marché face à la plus grande incertitude économique et au recul des prix des habitations. La concurrence plus vive en provenance des marchés de villégiature aux États-Unis et le nombre croissant de

nouveaux complexes de cette nature ailleurs en Colombie-Britannique ont aussi contribué à réduire les ventes. Le recul des prix des habitations neuves et existantes a par ailleurs rendu les maisons en rangée, les maisons individuelles et les jumelés plus attrayants pour quantité d'acheteurs qui n'auraient préalablement pas pu envisager l'acquisition de ce type de propriété. Les prix des copropriétés se sont stabilisés et ils devraient rester pour ainsi dire inchangés pendant une bonne partie de 2010.

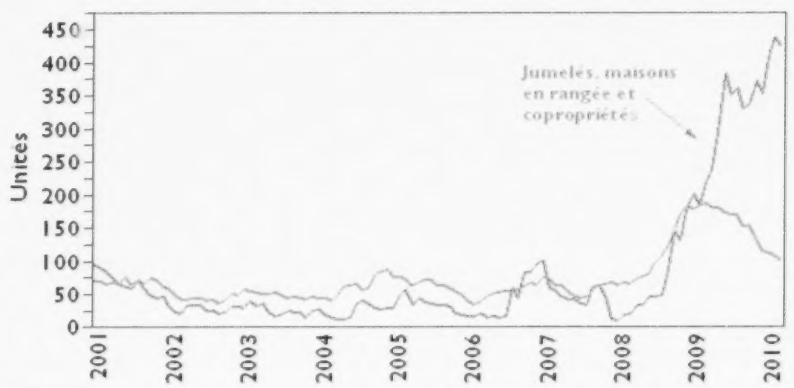
La construction de maisons individuelles s'intensifiera en 2010 et 2011

On prévoit que les mises en chantier de maisons individuelles vont s'accroître en 2010 et 2011. Le marché du neuf de Kelowna a commencé l'année 2010 en lion dans le segment des maisons individuelles. En effet, le nombre de mises en chantier dans ce segment a plus que doublé au premier trimestre par rapport à la même période en 2009. Les stocks de maisons individuelles achevées et inoccupées ne cessent de diminuer depuis la mi-année 2009, après avoir atteint des niveaux records plus tôt l'année dernière. Le recul du prix des terrains et des coûts de construction a permis aux constructeurs de mieux concurrencer le marché des logements existants et d'attirer davantage d'acheteurs. Les acquéreurs d'une habitation neuve auront l'embarras du choix en matière de terrains à bâtir cette année et l'an prochain, ce qui contraste avec la pénurie qui régnait à cet égard avant 2008. La baisse du prix des terrains est attribuable au refroidissement de la demande et au gonflement de l'offre. Sous l'effet conjugué de

Figure 3

Le niveau élevé des stocks limitera la construction de copropriétés en 2010

Stocks de logements neufs, achevés et inoccupés



Source : SCHL

l'entrée en vigueur de la taxe de vente harmonisée (TVH) à la mi-année 2010 et de la hausse des taux d'intérêt hypothécaires, des acheteurs d'habitations neuves pourraient devancer leur projet d'acquisition, ce qui se traduirait par un volume élevé de mises en chantier de maisons individuelles durant le premier semestre de 2010. La concurrence du marché de la revente continuera d'exercer des pressions à la baisse sur les prix du neuf en 2010.

La demande de logements individuels neufs restera principalement axée sur les habitations à prix modéré en 2010 et 2011. Les constructeurs visent à attirer les acheteurs dont le budget pour l'acquisition d'une maison individuelle neuve se situe entre 450 000 et 550 000 $. Le nombre réduit d'acquéreurs d'habitations de villégiature et de résidences secondaires a contribué cette année à un fléchissement de la demande d'habitations neuves de prix plus élevé. Ce segment du marché des logements individuels neufs continue de se heurter à une concurrence très vive d'un marché de la revente particulièrement bien fourni.

La construction d'appartements locatifs engendrera le plus gros des mises en chantier de logements collectifs en 2010, malgré des taux d'inoccupation élevés au cours de la dernière année. Les promoteurs d'ensembles d'habitations locatives vont de l'avant dans leurs projets de construction en prévision de la diminution des taux d'inoccupation. Les coûts de construction étant en baisse, la production de logements locatifs est à nouveau une entreprise plus viable qu'elle ne l'était ces dernières années. Face à la plus faible demande de copropriétés, certains emplacements pourraient se libérer pour la construction d'ensembles locatifs. Il se commencera 200 appartements locatifs cette année, et 250 unités d'initiative privée et d'initiative publique, soit le plus grand nombre enregistré depuis le début des années 2000.

La construction de copropriétés devrait s'accélérer dans le courant de 2011, lorsque le stock de copropriétés achevées et inoccupées sur le marché du neuf et l'offre de copropriétés sur le marché de la revente s'amenuiseront petit à

petit. La cadence d'écoulement des copropriétés s'est intensifiée ces derniers mois, mais elle demeure lente. Auparavant alimentée par les investisseurs, la demande s'est déplacée vers les acheteurs de la région et les personnes à la recherche d'un logement de villégiature ou d'une résidence secondaire. Le nombre de mises en chantier d'appartements en copropriété s'établira à 100 en 2010. Le segment des habitations collectives, qui comprend les maisons en rangée et les jumelés, jouira de la même amélioration et verra son niveau de production augmenter l'an prochain. Pour l'instant, les constructeurs demeureront prudents et concentreront leurs efforts sur de petits ensembles bâtis étape par étape tant que la demande ne se sera pas intensifiée davantage et que les stocks n'auront pas diminué.

Le taux d'inoccupation restera plus élevé que par le passé en 2010

Selon les prévisions, le taux d'inoccupation des appartements à Kelowna ne devrait guère changer en 2010, mais se maintenir aux alentours de 3 %. L'effet conjugué de la moindre progression de l'emploi, de la forte concurrence exercée par les logements locatifs secondaires et le mouvement d'accession à la propriété observé chez les locataires a fait monter le taux d'inoccupation des appartements à 3 % en 2009, alors qu'il se situait à 0.3 % en 2008. À Kelowna, la proportion d'unités locatives vacantes commencera à fléchir quelque peu l'an prochain, alors que les stocks de copropriétés neuves, achevées et inoccupées et l'offre de logements existants à vendre – d'où provient l'essentiel des unités en copropriété appartenant à des investisseurs – s'amenuisent petit à petit. Le renforcement de la croissance de l'emploi contribuera à la légère progression de la demande de logements locatifs en 2011. Parallèlement, la montée des taux d'intérêt hypothécaires et des prix des habitations ralentira le mouvement des locataires vers l'accession à la propriété. Les loyers stagneront, puis diminueront légèrement cette année en raison de la hausse des taux d'inoccupation.

Malgré la montée des taux d'inoccupation, d'autres appartements construits spécialement pour la location s'ajouteront au parc locatif de Kelowna cette année. Des coûts de financement et de construction avantageux, associés à la perspective d'un raffermissement de la demande de logements locatifs et d'une baisse des taux d'inoccupation, ont suscité un intérêt accru pour le locatif.

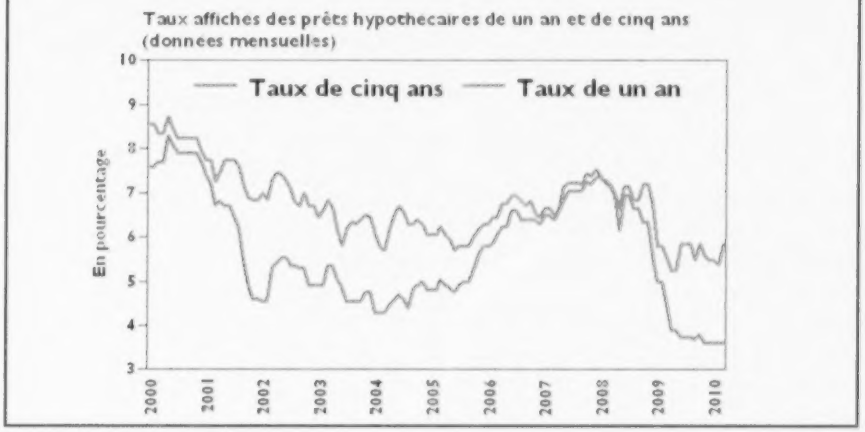
Les perspectives d'emploi s'amélioreront en 2010

La forte croissance que connaîtra l'économie de la région de Kelowna en 2010 et 2011 soutiendra la demande de logements. Le secteur de la construction non résidentielle, qui englobe les travaux d'infrastructure et autres chantiers publics, restera l'un des principaux moteurs de la création d'emplois cette année. Les prévisions étant à la hausse pour les mises en chantier d'habitations, l'emploi devrait aussi croître légèrement dans le secteur de la construction résidentielle. Les consommateurs sont davantage présents sur le marché, comme en atteste le récent bond des ventes de logements existants.

L'aéroport international de Kelowna et UBC Okanagan (campus Okanagan de l'Université de la Colombie-Britannique) se sont révélés être d'importantes sources de croissance. Depuis sa création en 2005, UBC Okanagan est devenu un puissant moteur économique,

Figure 4

Les taux hypothécaires vont augmenter, mais ils resteront bas en comparaison de ce qu'ils ont été dans le passé



Source : Banque du Canada

apportant à Kelowna des emplois directs et indirects, des dépenses en immobilisations considérables, des partenariats industriels, des fonds pour la recherche, de la notoriété et une demande accrue de logements. Les effectifs étudiants tant à l'UBC Okanagan qu'au Okanagan College sont en hausse cette année. La piste de l'aéroport de Kelowna a désormais été agrandie de façon à pouvoir recevoir des vols outre-mer directs. Plus accessible, la région sera d'autant plus attrayante aux yeux des touristes et des personnes susceptibles d'acheter une habitation. Parmi les autres atouts de la région, mentionnons l'expansion de l'hôpital général de Kelowna, qui dispensera des soins de santé qui ne sont offerts qu'à Vancouver pour l'instant – un facteur non négligeable pour les retraités qui songent à venir s'installer dans la région. L'inclusion de Westbank et d'autres quartiers situés du côté ouest du lac Okanagan stimulera plus encore l'activité économique et l'emploi. La hausse des taux d'inoccupation, le prix plus bas des habitations et un meilleur choix de logements neufs et existants sont des facteurs qui avantageront les entreprises cherchant à attirer des travailleurs.

La valeur élevée du dollar canadien pourrait nuire au tourisme, ainsi que modérer le rythme de croissance de l'économie et de l'emploi cette année. L'industrie des produits forestiers connaîtra encore une fois une année difficile en 2010. La contraction de la demande de bois de résineux aux États-Unis, les taxes à l'exportation et les problèmes d'approvisionnement engendrés par l'épidémie de dendroctone du pin ont entraîné des pertes d'emplois dans certains établissements de la région de l'Okanagan au cours des deux dernières années.

Les taux hypothécaires : La Banque du Canada a abaissé son taux cible du financement à un jour au cours des premiers mois de 2009. Alors qu'il s'élevait à 1,50 % au début de 2009, ce taux n'est plus aujourd'hui que de 0,25 %. Nous nous attendons à ce que les taux d'intérêt à court terme entament leur ascension durant la seconde moitié de 2010.

Vu que le taux du financement à un jour s'accroîtra sans doute dans les mois à venir, les taux hypothécaires ont commencé à augmenter. Selon le scénario de base de la SCHL, les taux hypothécaires affichés remonteront graduellement, mais lentement, en 2010 : le taux affiché des prêts de un an devrait osciller entre 3,6 et 4,8 % et celui des prêts de trois ans et de cinq ans, entre 4,2 et 6,7 %. En 2011, les taux affichés devraient se situer dans des fourchettes allant de 5,0 à 6,0 % pour les prêts de un an et de 5,6 à 7,2 % pour les prêts de trois ans et de cinq ans.

Il n'est toutefois pas exclu que les taux progressent plus vite, si la reprise économique était plus rapide que ce à quoi l'on peut s'attendre à l'heure actuelle. La progression des taux pourrait au contraire être plus faible si l'expansion de l'économie devait être plus limitée.

Resumé des prévisions
RMR de Kelowna
Printemps 2010

	2007	2008	2009	2010p	Var. en %	2011p	Var. en %
Marché de la revente							
Ventes MLS®	5 584	3 445	3 660	4 100	12,0	4 300	4,9
Inscriptions nouvelles MLS®	9 320	11 737	9 515	11 000	15,6	10 000	-9,1
Prix moyens MLS® ($)	507 780	541 131	489 453	512 000	4,6	528 000	3,1
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	1 130	765	404	525	30,0	600	14,3
Logements collectifs	1 675	1 492	253	450	77,9	475	5,6
Jumelés	100	98	62	75	21,0	75	0,0
Maisons en rangée	233	207	55	50	-9,1	75	50,0
Appartements	1 342	1 187	136	325	139,0	325	0,0
Tous types de logement confondus	2 805	2 257	657	975	48,4	1 075	10,3
Prix moyen ($)							
Logements individuels	629 741	716 494	751 103	725 000	-3,5	700 000	-3,4
Prix médian ($)							
Logements individuels	549 000	599 900	582 645	570 000	-2,2	550 000	-3,5
Indice des prix des logements neufs (Var. en %) (C.-B.)	6,5	2,1	-6,5	2,3	-	2,0	-
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	0,0	0,3	3,0	3,0	0,0	2,5	-0,5
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	846	967	897	890	-	910	-
Loyer moyen ($) des log. de 1 ch. (octobre)	715	803	737	730	-	745	-
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	6,90	6,70	4,02	4,23	0,2	5,56	1,3
Taux hypothécaires à 5 ans	7,07	7,06	5,63	6,20	0,6	7,06	0,9
Nombre annuel d'emplois	88 250	95 300	95 700	96 650	-	98 100	-
Croissance de l'emploi (%)	1,5	8,0	0,4	1,5	-	2,5	-
Taux de chômage (%)	4,6	5,1	8,8	8,0	-	7,5	-
Migration nette (C.-B.)	58 819	63 320	58 571	61 600	5,2	63 000	2,3

Service inter-agences® (MLS®) est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), ACI (MLS®).
NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

(1) Ventes et nouvelles inscriptions MLS® - totalité des habitations (2) Prix de vente moyen MLS® - logements individuels

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un éventail de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274.
De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2010 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service

RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées – Tableaux supplémentaires, régions

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter, imprimer, télécharger ou vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

L'Observateur du logement au Canada

Consultez l'édition courante et les éditions antérieures de L'Observateur du logement au Canada ainsi que les multiples autres sources de données complémentaires qui sont fournies, et vous connaîtrez encore mieux les divers marchés de l'habitation du Canada.

64361_2010_B01